Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
Ministerie voor Wonen en Rijksdienst
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Amsterdam, 16 april 2013

Inzake: Internetconsultatie Wijziging Woningwet

Mijne dames en heren,

Ondergetekenden, allen advocaat en gespecialiseerd in het huurrecht, hebben kennisgenomen van de internetconsultatie voor het voornemen de Woningwet te wijzigen. Onderstaande reactie is geen in alle onderdelen afgewogen advies. Het betreft onze eerste reactie op het voorontwerp voor een Wetsvoorstel en de Memorie van Toelichting, zoals deze op het internet zijn geplaatst.

Samenvatting en conclusie.

De eerste reactie is in hoofdlijnen:

- Het onderhavige voorontwerp is nog onvoldoende is doordacht om in deze vorm als wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aan te bieden. Eerst moet afstemming met de civielrechtelijke aspecten, zowel algemeen vermogensrechtelijk (nietigheid van een overeenkomst en contracteerplicht) als in het bijzonder huurrechtelijk (titel 7.4 van het BW en meer in het bijzonder het huurrecht woonruimte) plaatsvinden.
- In deze vorm lijkt de voorgestelde regeling niet in de praktijk werkbaar te zullen zijn.
- De consequenties van een nietig te verklaren (huur)overeenkomst zijn niet uitgewerkt.
- De positie van de huurder te goeder trouw lijkt onvoldoende te worden beschermd.
- De positie van de in te schakelen beheerder is onduidelijk, zowel financieel als civielrechtelijk bekeken.
- Wij betwijfelen of een bestuurlijke boete wel effectief is als reeds een opgelegde dwangsom niet wordt betaald en de ingeschakelde beheerder nog betaald moet worden voor de kosten van de door hem aangebrachte voorzieningen in het pand van een ander.

Wij raden dringend aan ook het Ministerie van Justitie in dit wetsontwerp te betrekken teneinde de huurrechtelijke aspecten mee te nemen. Meer in detail tredend hebben we reeds nu de volgende opmerkingen.

1. Inleiding.

De kop van een wetsontwerp behoort een neutrale tekst te hebben. De woorden "malafide verhuurders" behoort te worden geschrapt. Voldoende is "Wijziging Woningwet ter verbetering handhaafbaarheid" o.i.d.

2. Commentaar voorgestelde wettekst

Art. 13b - positie huurder.

- Art. 13b lid 1 en 3: de maatregel dat een overheidsorgaan kan gaan verbieden een overeenkomst te sluiten en dat een dergelijke (huur)overeenkomst van rechtswege nietig is, is zeer ingrijpend en niet zonder meer passend in het civiele recht. Overleg met civielrechtelijk georiënteerde juristen over de consequenties van de maatregel lijkt gewenst.
- Art. 13b lid 4: vervolgens wordt aan de nietigheid van de huurovereenkomst in het voorontwerp de consequentie verbonden dat door de overheid aan een rechter kan worden verzocht de bewoning te verbieden. Niet wordt geregeld wat de andere consequenties zijn voor verhuurder en huurder. Bijvoorbeeld: moet de verhuurder voor andere woonruimte zorgen? De verhuurder komt ten opzichte van zijn huurder makkelijk weg. Het kunnen ontruimen door de overheid van een huurder die gebruikelijk recht heeft op huurbescherming is een forse inbreuk op de huurbescherming die het BW aan een huurder geeft. Deze rechteloosheid voor een huurder kan niet de bedoeling van de wetgever zijn. Overigens, indien de huurovereenkomst nietig is kan de verhuurder ook zelf ontruimen, wat evenmin de bedoeling van de wetgever kan zijn. Afstemming met het Ministerie van Justitie lijkt gewenst.
- Art. 13b lid 4: waarom slechts een verzoekschriftprocedure en niet een met meer waarborgen omkleedde dagvaardingsprocedure?
- Art. 13b lid 4: uitsluitend kan worden verzocht de *bewoning* te verbieden. "Bewoning" is beperkter dan "gebruiken". Op grond van de voorgestelde wettekst is een ontruiming van een kantoor of een winkel of een open terrein niet door de overheid aan te pakken.
- Art. 13b, lid 2: een huurgegadigde zou gewaarschuwd moeten worden door het kenteken dat moet worden aangebracht op de woning. Echter, een dergelijk kenteken lijkt vooralsnog uiterst kwetsbaar en gemakkelijk te verwijderen, zowel door de "malafide verhuurder" als door derden. Inschrijving in het Kadaster of in de Gemeentelijke registers (gemeentelijke basisadministratie?) of een andere eenvoudig te raadplegen register is voor een dergelijke vergaande maatregel (nietige huurovereenkomst) gewenst, hoewel we ook dan betwijfelen of de huurder te goeder trouw voldoende wordt beschermd.
- Art. 13b lid 5: een tegemoetkoming in de verhuiskosten van de huurder te goeder trouw is te summier. Aan een huurder te goeder trouw behoort een volledige schadevergoeding te worden betaald. Rekening moet worden gehouden met de praktijk: op een getroffen

verhuurder zal niet of nauwelijks verhaal mogelijk zijn, en vermoedelijk zeker niet door de getroffen huurder. En voorts wordt de verplichting niet opgelegd aan de verhuurder die het verbod heeft genegeerd, maar aan de eigenaar.

- Het opnemen van een redelijke ontruimingstermijn is ook noodzakelijk (uiteraard zo nodig te bekorten in een gevaarsituatie).
- Art. 13b lid 7: niet duidelijk is of het verbod wordt ingetrokken (of is bedoeld te zeggen dat het verbod *moet worden ingetrokken*?) als de overtreding etc. is beëindigd met betrekking tot het betreffende gebouw waarvoor het verbod is opgelegd dan wel pas als de overtreding ten aanzien van alle gebouwen van de overtreder in overeenstemming met de wet zijn gebracht. Wij lezen in dit voorontwerp het laatste.

Art. 13 c - Beheer

- Het lijkt niet aannemelijk en is zelfs onaannemelijk dat er beheerders te vinden zullen zijn. Ook woningcorporaties zullen die deze taak niet op zich willen nemen tegen uitsluitend kostenvergoeding. Zeker niet gezien lid 5: verplichting voorzieningen en aanpassingen uit te voeren. In deze tijden zou het aanvaarden van een dergelijke beheeropdracht met bijbehorende financiële risico's weleens kunnen getuigen van wanbestuur. Dit wordt een onwerkbare regeling.
- Art. 13 c lid 2 lijkt *de bevoegdheid* in te houden tot *het verplichten van de eigenaar (etc.) met een ander een beheerovereenkomst te sluiten.* Ons recht heeft echter als uitgangspunt "contracteer*vrijheid*". Hoe gaat die beheeropdracht aan de eigenaar vorm krijgen?
- Art. 13 c lid 4: is niet bedoeld een besluit in het tweede lid? Het woord "is" ontbreekt.
- Art. 13 c lid 5: het is in strijd met de contracteervrijheid om een derde, een corporatie of een commerciële beheerder te kunnen verplichten, nota bene kostendekkend en zonder winst, herstelkosten te maken omdat een ander zijn eigenaarsplichten (onderhoud aan een pand) niet is nagekomen. Het financiële risico van een te slecht onderhouden pand kan –indien het niet bij de eigenaar blijkt te kunnen worden gelegd- uitsluitend bij de overheid worden gelegd, en niet bij een derde die aan de oorzaak van het slechte onderhoud part noch deel heeft.
- Art. 13 c lid 6: WWS is een ander huurprijscriterium dan "redelijk in het economisch verkeer". Het kan toch niet de bedoeling zijn dat verwaarlozing van een gebouw met vervolgens een verplichte beheeroverdracht een goed idee is voor een verhuurder om eindelijk eens een (in zijn ogen) redelijke economisch huurprijs te krijgen (terwijl bovendien eerst een ander, de aangezochte beheerder, zijn gebouw moet opknappen?)
- Art. 13 c lid 7: het concept voorstel houdt ook in dat een "opdracht tot overdracht van beheer" (contracteerplicht) kan worden gegeven voor een pand waar nog niets mis mee is, omdat reeds voor een ander pand een "beheeroverdracht" ex lid 2 is opgelegd.

- Volgens ons klopt lid 7 niet: lid 2 houdt geen "overtreding in" (maar de bevoegdheid een "beheeroverdracht" op te leggen).
- Art. 13 c lid 7: is er een verschil tussen "tot wie het besluit van kracht is" en "tot wie het besluit gericht is"? En zo niet, dan lijkt ons het beter geen verschillende woorden te gebruiken.
- Art. 13 c lid 8 (einde beheeroverdracht): de eigenaar is verplicht het gebouw in beheer te geven aan een derde en is verplicht (geweest) met die derde een beheerovereenkomst te sluiten tegen de door het bevoegd gezag vastgestelde beheervergoeding. Stel dat de aangezochte beheerder dat verzoek tot in beheer nemen aanvaardt, eindigt die civiele beheerovereenkomst dan van rechtswege als de overtreding is beëindigd en de voorzieningen zijn getroffen (alles naar het oordeel van het bevoegd gezag)? Dicht het bevoegd gezag zich geen civiele taken toe die het niet aan zich kan trekken?

<u>Art. 14 beheervergoeding</u>

- Wat zijn de rechten van de beheerder als de voorzieningen die hij heeft moeten aanbrengen in alle redelijkheid duurder blijken te zijn geweest dan begroot? En wat als de kostenvergoeding te hoog blijkt te zijn vastgesteld?

<u>Art. 92a Boete</u>

- Is een boete nu wel zo effectief is als een dwangsom al niet blijkt te werken? En is het niet redelijker dat eerst de beheerder wordt betaald voordat de overheid een bestuurlijke boete incasseert? Hoe moet een boete op "art. 14 lid 3" dat spreekt van "executoriale titel", worden gezien?

<u>Nog enkele opmerkingen over de MvT</u>

- De MvT kan korter.

<u>Ad 2 Doel:</u>

- Partijen zijn in ons huurrecht vrij de huurprijs overeen te komen die zij willen (art. 7:246 BW) Hoge huren zijn niet strafbaar. Het huurprijzenstelsel gaat nog steeds uit van vrije huurprijzen. En: dit wetsontwerp gaat uit van een redelijk bedrag in het economisch verkeer: dat is vermoedelijk zelfs een hoger bedrag dan de huurprijs op basis van het WWS.

<u>Ad 4 Aanleiding</u>

- Het lijkt te gaan om én het laten verloederen (art. 1 b Woningwet) én het uitbuiten van huurders. Dat komt niet terug in het wetsvoorstel. Nogmaals: verhuren boven de huurprijs volgens het WWS is niet verboden. Waarom de huurder straffen met ontruiming als hij wordt

uitgebuit? Anderzijds, de ongewenst situatie lijkt volgens de MvT ook soms aan de huurder te liggen (gegeven het voorbeeld: vuil in tuinen...)

Ad 6 Toelichting op het instrumentarium

- Ad 6.3: hier staat dat de beheerder de huur mag innen, maar in de voorgestelde wettekst staat dat de huurpenningen aan de eigenaar toekomen, en dat kan gelezen worden als een uitzondering op de bevoegdheid van de beheerder handelingen te mogen verrichten als ware hij eigenaar (met uitzonderingen). Of staat dit er niet? En vallen de geïncasseerde en nog niet doorbetaalde huurpenningen in het faillissement van de beheerder? Op p. 23/24 sub Artikel I B staat: de beheerder heeft geen recht op de huurpenningen, maar mag wel verrekenen.
- Ad 6.3: positie van de beheerder. Daar valt nog veel meer over te zeggen. Wie is nu civielrechtelijk de verhuurder? En wat als het pand leegkomt, kan de beheerder wel opnieuw verhuren? En kan die huurder bijvoorbeeld ook een verbetering ex art. 7:243 BW bij de beheerder afdwingen? Gaat een huurovereenkomst die in de beheerperiode is afgesloten ex art. 7:226 over op de koper? Is de beheerder een soort wettelijke vertegenwoordiger van de eigenaar?
- Ad 6.3: uit de toelichting maken wij op dat het beheer kan eindigen op het moment dat het pand is opgeknapt, en dat het recht op incasseren van de huur (welk recht niet is vastgelegd in de voorgestelde wettekst) op dat moment ook eindigt, maar dat wil niet zeggen dat de beheerder al zijn kosten al vergoed heeft gekregen/heeft kunnen verrekenen. Executoriale verkoop is niet altijd te prefereren boven het laten aflossen via het innen van de huuropbrengsten. De beheerder zal juist willen gaan verhuren als hij het pand op zijn kosten heeft opgeknapt.
- Ad 6.3 en 8.6: botst de regeling niet met het beheerbeding in hypotheekakten (in de praktijk overigens ook een vrijwel onwerkbaar instrument) (ex art. 3: 267 BW)?
- Ad 6.3: enerzijds wordt gesproken van een redelijke beheertermijn, maar anderzijds van een duur hoogstens tot de dag nadat de overtredingen etc. zijn beëindigd. En als de noodzakelijke voorzieningen zijn getroffen (p. 23). Deze twee opmerkingen zijn met elkaar in strijd.

Conclusie

De conclusie is dat het onderhavige voorontwerp voor een wetsvoorstel voor Wijziging van de Woningwet nog onvoldoende is doordacht om in deze vorm als een wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aan te bieden. Eerst moet afstemming met de civielrechtelijke aspecten, zowel algemeen vermogensrechtelijk (nietigheid van een overeenkomst en contracteerplicht) als in het bijzonder huurrechtelijk (titel 7.4 van het BW en meer in het bijzonder het huurrecht woonruimte) plaatsvinden. Voorts is onvoldoende doordacht of de voorgestelde regeling in de praktijk werkbaar en financieel haalbaar is voor andere partijen dan de overheid (woningcorporaties en commercieel beheerders).

Boven weergegeven gezichtspunten zijn niet volledig en voorts geschreven op persoonlijke titel.

Met vriendelijk groet,
mede namens
mr. H.M. Meijerink,
mr. H.J. ter Meulen,
mr. M.F.A. Evers,
mr. H. Hielkema,

mr. J.K. Six-Hummel
(allen advocaat werkzaam en in het huurrecht gespecialiseerd)
werkadres: Boekel De Nerée N.V.
Gustav Mahlerplein 2,
Postbus 75510
1070 AM Amsterdam
Tel: 020-7953291
karen.six-hummel@boekel.com